



**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co) – Teléfono 2820261

Bogotá D. C. 20 ABR 2022

PROCESO DIVISORIO RAD. NO.: 111001310300320170021400

Visto el informe secretarial que antecede, se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación que formuló la demandante en contra del auto de fecha 03 de marzo de 2022, a través del cual se negó por improcedente la objeción propuesta por el demandado y se indicó el avalúo del predio objeto de división.

**1. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Se tiene en síntesis de la censura, que no se valoró la experticia que presentó la señora Astrid Rocío Sánchez Gómez, por cuanto que en la actualidad la copropiedad de los inmuebles objeto de litigio, determinó que los predios 101 y 102 era de uso residencial y no comercial.

Además, que el avalúo que presentó su contraparte no resulta ser claro dado que en ningún momento ha ingresado al predio, para efectos de determinar el valor real del apartamento 101; máxime, cuando éste se encuentra en estado deterioro.

Con fundamento en tales argumentó solicitó la revocatoria de la providencia para que se procediera a nombrar una auxiliar de la justicia o en su defecto un experto neutro o, en caso de no acceder a tal súplica, se fije fecha y hora para interrogar dos peritos evaluadores para que sustenten sus informes.

**2. CONSIDERACIONES**

Frente al tema objeto de estudio, se tiene que el artículo 444 del Código General del Proceso, en su numeral 3° dispone que *“tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentar un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1°”*.

Asimismo, ha de indicarse que si bien es cierto que la norma en cita regula el justiprecio en materia de los procesos ejecutivos, también lo es, que en esta clase de asuntos divisorios, las referidas disposiciones legales pueden ser aplicadas conforme a lo reglado en el artículo 411 del CGP, normatividad que enseña: *“En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado se procederá al remate en la forma prevista en el proceso ejecutivo, pero la base para ser postura será el total del avalúo...”*

Dentro del presente asunto, se tiene que mediante auto de fecha 23 de agosto de 2017, se decretó la venta en pública subasta del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1386381.

Asimismo, desde la fecha de presentación de la demanda (05. Abr. 2017), la parte actora aportó junto con el escrito de demanda, experticia que fue actualizada para el mes de junio de la misma anualidad, en donde el experto determinó como almoneda de la heredad, la suma de \$266.400.000,00 M/cte., justiprecio que fue aceptado por este Despacho por auto del 23 de agosto de 2017.

Adicionalmente, se tiene que al haberse requerido para que procedieran actualizar el avalúo, la recurrente presenta una experticia, en donde el profesional correspondiente establece que el valor actual de la heredad era la suma de \$227.009.299.

Así las cosas, frente al reproche relacionado a que no se valoró la experticia aportada por la demandante, se ha de indicar que contrario *sensu*, esta Operadora judicial, en cumplimiento a su deber legal de hacer efectiva la igualdad a las partes (num. 2º, art. 42 del CGP), no acogió tal dictamen, en razón a que no es de recibo, que el valor del predio objeto de división en la actualidad se haya depreciado en comparación al valor dado para el año 2017; si por regla general del mercado inmobiliaria, todo inmueble tiende a incrementar cada año en virtud al fenómeno de la inflación.

Aunado, el justiprecio que determinó el perito en el avalúo que presentó el demandado resulta ser más beneficioso para las partes en contienda en razón al valor dado al predio y partiendo de ello, le correspondía a esta Juez, tutelar de manera efectiva en aquellos casos que encuentre en conflicto, en términos de igualdad y equilibrio para las partes involucradas una decisión que resulte ser beneficiosa, tal como se efectuó en el caso de marras; máxime, si se tiene que la almoneda aquí aprobada garantiza los derechos patrimoniales que le asisten a las partes.

Razones suficientes para mantener el auto atacada, precisándose que no puede accederse a la petición de interrogatorio del perito, dado que tal etapa procesal no es aplicable para esta clase de asuntos, en razón a lo reglado en la parte final del inciso primero del artículo 411 *ibídem*, disposición legal que es clara en indicar que *"si las partes hubieren aportados avalúos distintos el juez definirá el precio del bien"*

Finalmente, frente al recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, se indica que el mismo será negado por improcedente, en tanto que la decisión objeto de reproche no está enlistada dentro de las causales previstas en el artículo 321 del CGP, ni en norma especial (art. 411 y 444 del CGP).

Bajo los anteriores argumentos, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

**PRIMERO: Mantener** el auto de 03 de marzo de 2022, conforme a las razones expuestas.

**SEGUNDO: Negar** por improcedente el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria.

**TERCERO:** Ejecutoriado este auto, secretaría de cumplimiento a lo ordenado en el numeral 3º de la providencia de fecha 3 de marzo de 2022.

NOTIFÍQUESE,



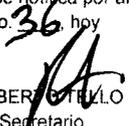
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado

No. 36 hoy

21 ABR 2022



PABLO ALBERTO LARA  
Secretario

F.C.